別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　３日提出
足立(都)　５－７　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	とうかつ不動産鑑定
足立(都)　５－７	東京都	区部第１１	氏名	不動産鑑定士　　岡村　淑子

鑑定評価額	473,000,000 円	１㎡当たりの価格	675,000 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和 ８年　７月　２日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	530,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年　６月 25日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地

①所在及び地番並びに「住居表示」等	足立区西竹の塚二丁目１３８８番１８外 「西竹の塚２－２－８」				②地積（㎡）	713 (12)	⑨法令上の規制等
③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,500) 防火 （その他） 地区計画等 (100,458)
1：2	店舗兼共同住宅 ＲＣ 6	店舗ビル、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	南西16.5 m 区道、 背面道	水道、 ガス、 下水	竹ノ塚170 m		

(2) 近隣地域

①範囲	東　0ｍ、西　70ｍ、南　30ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、　奥行　約　20 m、　規模　400 ㎡程度、　形状 正方形		

④地域的特性	特記事項	駅周辺整備事業が進行中。	街路	１６．５m区道	交通施設	竹ノ塚駅　西方170 m	法令規制	商業 (100,500) 防火 地区計画等
⑤地域要因の将来予測	線路の高架化が完了し、駅周辺整備事業が進行中であり、一層の高度利用が進んでいくものと予測する。また、今後の進捗状況で駅前の人の流れが変わっていく可能性もある。地価は上昇傾向で推移するものと思料する。							

(3)最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	セットバック　-2.0 二方路　+3.0 容積率　-3.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	694,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	533,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、足立区内の鉄道駅周辺等に位置する商業地域一帯と判断した。需要者は地縁的選好性を有する自営業者や中小法人が主となるが、画地規模によっては利便性の高い駅周辺地域として分譲マンション事業者からの注目が集まっている。近隣地域及びその周辺は駅前の土地の供給が少ない希少性のある立地であり、取引の中心となる価格帯は、規模・用途等により様々で一概に把握できない。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場性を反映した価格である。商業地域においては収益性も考慮のうえ取引される傾向があり、収益価格にも留意する必要がある。周辺地域は上層階まで事業用に利用することは難しく、住宅利用が想定される環境で、収益価格が市場をけん引している地域ではないと判定されるので、実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、周辺公示地、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地 ■標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳							
足立　5 － 9						標準	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
公示価格	[103.0]	100	100	[97.9]	675,000	準化	交通	0.0		交通	0.0
636,000 円／㎡	100	[100.0]	[95.0]	100		補正	環境	0.0		環境	-5.0
							画地	0.0		行政	0.0
							行政	0.0		その他	0.0
							その他	0.0			

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳							
足立(都)　5 － 15						標準	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
前年指定基準地の価格	[104.7]	100	100	[97.9]	674,000	準化	交通	0.0		交通	-7.0
506,000 円／㎡	100	[100.0]	[76.9]	100		補正	環境	0.0		環境	-7.0
							画地	0.0		行政	-12.0
							行政	0.0		その他	0.0
							その他	0.0			

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続　□新規
前年標準価格　633,000 円／㎡
①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討
□代表標準地　□標準地
標準地番号　－
公示価格　円／㎡
②変動率　年間　+6.6 %　半年間　%

③価変格動形状成要因の

一般的要因	不安定な世界情勢、国内での人手不足や建築費・金利の上昇等、不動産市場への影響を注視していく必要がある。
地域要因	駅周辺の整備事業が進行中で、不動産取引市場は活性化しつつあり、事業完成に向けた期待感がある。
個別的要因	個別的要因はあるものの、商業用地としてほぼ標準的であり、代替・競争等の関係にある不動産と比べた優劣に変化はない。